DEMANDA DE DECLARACION DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD Y OTROS.

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO CIVIL DE TURNO - CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA.

ASOCIACIÓN DE VIVIENDA "FORJA", inscrita en la PARTIDA ELECTRÓNICA N° XXXXXXX; representada por **VIDAL FLORES QUISPE,** con DNI. N° XXXXXX, con domicilio real en la, Provincia y Departamento de Arequipa; **señalando domicilio procesal en la Calle XXXXXX,** CASILLA JUDICIAL: XXXX; **CASILLA ELECTRÓNICA: XXXX; CELULAR: XXXXXX;** señalando **Correo Electrónico: XXXXXXX** ante usted con el debido respeto me presento y digo:

1.- DEMANDADOS Y SUS DOMICILIOS:

1.1. Empresa Promociones e Inversiones ARAUJO EIRL. **"PAPAYA",** inscrita en la PARTIDA ELECTRÓNICA N° 01074325 del Registro de Personas Jurídicas, representada por FERNANDO **LUÍS ARAUJO CUEVA, con** domicilio en Calle Pizarro N° 324, interior 2o Piso, Oficina K-2 del Cercado - AREQUIPA, en donde se le notificará con la demanda.

2.- PETITORIO

INVOCANDO INTERÉS Y LEGITIMIDAD PARA OBRAR Y A NOMBRE DE MI REPRESENTADA INTERPONGO DEMANDA POR LA:

21- PRETENSIÓN PRINCIPAL: Que, **SOLICITO; LA DECLARACIÓN DEL MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD** a favor de mi representada ASOCIACIÓN **DE VIVIENDA "FORJA", del** terreno eriazo, situado en el Distrito de Cayma, altura del Kilómetro 3 de la Carretera a Cabrerías, Provincia y Departamento de Arequipa, denominado **"PARTE A", de 197, 171.00 M2,** inscrito en el **Asiento 2 de la FICHA 352978, ahora Asiento 002. Rubro B, de la PARTIDA N° 04008709 del** Registro de Predios de la Zona Registral N° XII-Sede Arequipa; adquirida por COMPRAVENTA de la Municipalidad Provincial de Arequipa; DESMEMBRADA **con título archivado N° 265313 DEL 23/NOV./1989; INSCRITA EL 05/ENE/1990; al** precio de **I/. 1 957 650.00** PAGANDO EL 20% A SEIS MESES DE LA SUSCRICION DE LA MINUTA Y **SE CANCELÓ SEGÚN** ESCRITURA PÚBLICA DEL **26/12/1989 (Rubro E, Asiento 001 Cancelación de Gravámenes); contra el derecho de propiedad** de Empresa PROMOCIONES E INVERSIONES ARAUJO E.I.R. Ltda. PAPAYA del mismo terreno eriazo **"PARTE A", de 197 171. 00 M2.** que el **02/10/1998,** "compró" al **"VENDEDOR"** JOSÉ AMÉRICO DURÁN ABARCA, representado

por VÍCTOR HUGO SALAS MIRANDA, **quien VENDIÓ cuando NO TENÍA VIGENCIA DE PODER, porque**, había sido REVOCADO**, y** al precio de **US$/. 45,000.00 (CUARENTA Y CINCO MIL Y 00/100 DÓLARES) que NO FUE PAGADO por** lo que, dicha COMPRAVENTA NO SE HA CONFIGURADO, siendo dicho acto jurídico ineficaz, ¡debiendo prevalecer la TRANSFERENCIA A FAVOR DE ASOCIACION DE VIVIENDA "FORJA!

3.- FUNDAMENTOS DE HECHO:

3.1. DE LA LEGITIMIDAD PARA OBRAR DEL DEMANDANTE: El demandante es la persona jurídica ASOCIACIÓN DE VIVIENDA "FORJA" cuyo objeto principal es **"(Art.5°)** *es de dotar de lotes de vivienda, taller o industria a sus asociados, pudiendo también efectuar la construcción de viviendas; además de adquirir terrenos del Estado o privados, hacer el saneamiento físico legal hasta la titulación respectiva, ... gestionar y concretar créditos para la habilitación urbana, ... la Asociación podrá vender a personas jurídicas o naturales, la parte de sus terrenos que vea por conveniente, ya sea en área bruta de terrenos sin habilitar o en lotes individuales",* por lo que, para cumplir con nuestros objetivos, de otorgar un terreno para la vivienda de todos nuestros asociados; compramos el terreno de una extensión superficial de UN MILLÓN NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS
CINCUENTA METROS CUADRADOS; que comprende dos lotes denominados PARTE "A" y PARTE "B", y cuya parte **"A"** se desmembró habiendo quedado reducido este lote a la extensión superficial de 197 **171. 00 m2., que hemos comprado a la Municipalidad Provincial de Arequipa.**

3.2. LA COMPRAVENTA DEL TERRENO A FAVOR DE LA ASOCIACIÓN "FORJA" Que por Escritura Pública del 07/09/1989 la MUNICIPALIDAD PROVINCIAL de AREQUIPA, representada por el alcalde LUÍS CÁCERES VELÁSQUEZ, otorgó COMPRAVENTA de la PARTE **"A" del** terreno descrito en el punto anterior, a favor de la ASOCIACIÓN DE VIVIENDA "FORJA", representada por CÉSAR MALPICA CRIVILLERO, al precio de **I/. 1 957 650,00;** CANCELADOS con RECIBO N° 10495 Escritura Pública del 26 de diciembre de 1989, de venta por la cancelación total y definitiva del precio y libre de todo gravamen, carga o hipoteca, inscrito **el 19 de febrero de 1990; cuyos** linderos y medidas perimétricas son: por el NORTE, segmento B'-B de 684.00 mal. colinda con terrenos de área "B" FORJA; por el SUR segmento C- C' de 702. 00 mal. colinda con terrenos eriazos del Estado; por el OESTE; segmento B"-C' de 285.00 m.l. colinda con terrenos Área B, FORJA; y por el ESTE, segmento B'-C de 285.00 m.l. colinda con terrenos eriazos del Estado, con un área de CIENTO NOVENTA Y SIETE MIL CIENTO SETENTA Y UN METROS CUADRADOS (197 171. 00M2.) Encierra un perímetro de unos mil novecientos cincuenta y seis metros, inscrita en la FICHA **N° 352978, rubro e), asiento N° 1 del Registro de Propiedad, LEGAJO 267843** el **19/02/1990; habiendo** comprado y pagado el precio, la transferencia a favor de la Asociación de Vivienda "FORJA", es legalmente válida y oponible a

terceros.

3.3. LA COMPRAVENTA NULA DEL MISMO TERRENO REFERIDO A FAVOR DE EMPRESA PROMOCIONES E INVERSIONES ARAUJO E.I.R.L.: Que el **02/OCT/1998,** ante Notario Gorky Oviedo Alarcón; **JOSÉ AMÉRICO DURÁN ABARCA,** por derecho propio, otorgó **COMPRAVENTA** a favor de **Andrés Corcino ARAUJO Rojas,** en representación de EMPRESA PROMOCIONES E INVERSIONES ARAUJO E.I.R. Ltda. "PAPAYA"; donde **"EL VENDEDOR" JOSÉ AMÉRICO DURÁN ABARCA,** transfiere el terreno eriazo, denominado **"PARTE A",** del Distrito de Cayma, altura del Kilómetro 3 de la Carretera Cabrerías, Provincia y Departamento de Arequipa, de un **área de 197 171.00** metros cuadrados, cuyos linderos y medidas perimétricas son los siguientes:

- Por el NORTE**:** Segmento B-B, en una recta de 684,00 metros lineales, colinda con los terrenos de Área B FORJA.
- Por el **SUR:** Eriazos del Estado, segmento C-C, en una línea recta de 702.00 metros lineales.
- Por el **ESTE:** Con la parte B del Terreno matriz segmentos B-C, en una línea recta de 285.00 metros lineales, colinda con terrenos Área B FORJA.
- Por el **OESTE:** Segmentos B-C, en una longitud de 285.00 metros lineales, terrenos eriazos del Estado, con una extensión de **ciento noventa y siete mil ciento setenta y un metros cuadrados (197 171. 00 metros cuadrados) los** mismos que se encuentran inscritos en la FICHA **352978 del** Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Arequipa.

Que, del contenido de la misma escritura pública de compraventa, literalmente consta: "***El presente terreno rústico fue adquirido por EL VENDEDOR por compra-venta de la Asociación de Vivienda FORJA, con fecha 20 de agosto de 1998".*** ES DECIR, POR OTORGAR LA ESCRITURA PÚBLICA, SIMULADA, **SE CONFUNDE EL TERRENO RÚSTICO, CUANDO**
ES UN TERRENO ERIAZO, totalmente diferentes.

En la CLÁUSULA **TERCERO:** Se hace constar: "*El precio convencional es de*

US$. 45 000,00 (CUARENTA Y CINCO MIL Y 00/100 DÓLARES

AMERICANOS), la misma que se encuentran cancelados, constituyendo recibo suficiente la suscripción de la presente minuta". HABIÉNDOSE FIRMADO LA MINUTA EL DÍA **02 DE SETIEMBRE DE 1998;** Y ELEVADO A ESCRITURA PÚBLICA EL **02 DE OCTUBRE DE 1998.**

3.3.1. SOBRE LA FALSA DECLARACIÓN DEL VENDEDOR JOSÉ AMÉRICO DURAN ABARCA: En la ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA VENTA otorgada a favor de PAPAYA E.I.R. Ltda. representada por Andrés Corsino Zarate Rojas, consta la **DECLARACIÓN FALSA del SUPUESTO VENDEDOR,**

QUE DICE: ***"DECLARACIÓN.-*** *En este acto de firmarse la presente escritura el vendedor, recibe a su entera satisfacción el total de la compra venta de manos de la compradora "PROMOCIONES E INVERSIONES ARAUJO E.I.R. LTDA. PAPAYA", debidamente representada por Gerente Andrés Corsino ARAUJO Rojas, conforme se detalla en la cláusula tercera de la minuta que origina la presente escritura pública".* LA FALSEDAD DE ESTA DECLARACIÓN SE EVIDENCIA CON LA REVISIÓN DE LA LETRA DE CAMBIO PROTESTADA, LO QUE TAMBIÉN NOS DEMUESTRA, QUE **NUNCA SE PAGÓ LOS CUARENTA Y CINCO MIL DÓLARES,** QUE CONSTA EN **LA COMPRAVENTA.**

3.3.2. LAS TRANSFERENCIAS POR COMPRA VENTA DE LOS TERRENOS DE LA ASOCIACIÓN "FORJA" MEDIANTE APODERADO Y REVOCATORIA DE PODER TORGADO: EN ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DEL **30/MAY/1997,** SE OTORGÓ PODER POR ESCRITURA PÚBLICA A FAVOR DE **VÍCTOR HUGO SALAS MIRANDA,** CONCEDIÉNDOLE LAS FACULTADES LITERALES: *"QUE SE ACORDÓ* ***OTORGAR PODER*** *EN LO REFERENTE AL FINACIAMIENTO Y VENTA DE LOS TERRENOS, POR LO QUE,* ***SE ACORDÓ OTORGAR PODER Y FACULTADES ESPECIALES AL SEÑOR VÍCTOR HUGO SALAS MIRANDA PARA QUE PUEDA DISPONER DE LOS TERRENOS DE LA ASOCIACIÓN, VENDER, HIPOTECAR, GRAVAR, ENAJENAR O TRANSFERIR, PUDIENDO PACTAR LIBREMENTE LAS CONDICIONES, DAR Y RECIBIR DINEROS A NOMBRE DE LA ASOCIACION, ESTANDO FACULTADO ADEMÁS PARA FIRMAR LOS DOCUMENTOS NECESARIOS",*** ESTE PODER SE PERFECCIONÓ **MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA EL 03/JUN/1997,** ante la NOTARÍA DE LA Dra. María Mogrovejo Ramírez, con lo que, EL APODERADO, **VÍCTOR HUGO SALAS MIRANDA,** tenía facultad de vender el terreno a **JOSÉ AMÉRICO DURAN ABARCA, QUIEN FUE EL PROPIETARIO ANTERIOR DEL MISMO TERRENO.** PERO, **la ASOCIACIÓN DE VIVIENDA "FORJA", FUE LA PROPIETARIO PRIMIGENIA Y ANTERIOR A JOSÉ AMÉRICO DURÁN ABARCA, Y LA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA FORJA, HABÍA REVOCADO EL PODER A FAVOR DE VÍCTOR HUGO SALAS MIRANDA.** QUIEN, SABIENDO DE SU REVOCATORIA Y PARA LOGRAR VENTAJA, vendió el terreno a la Empresa "PROMOCIONES E INVERSIONES ARAUJO E.I.R.LTDA. PAPAYA", SIENDO DICHA **COMPRAVENTA INOPONIBLE PARA LA DEMANDANTE ASOCIACIÓN DE VIVIENDA FORJA.**

3.3.3. DETALLES DE LA REVOCATORIA DE PODER OTORGADO AL VENDEDOR DEL TERRENO A FAVOR DE LA DEMANDADA: Que, mediante ASAMBLEA GENERAL DEL **03 DE ENERO DE 1998,** LA JUNTA DIRECTIVA DE ASOCIACIÓN DE VIVIENDA **"FORJA"** POR ACUERDO POR UNANIMIDAD **REVOCÓ EL PODER CONFERIDO A VÍCTOR HUGO SALAS MIRANDA,** HABIÉNDOSE PRESENTADO ANTE LOS REGISTROS PÚBLICOS EN ENERO DE 1998, y faltando **solo reintegrar la suma de S/. 24.00** por concepto de derechos de inscripción, porque mediante acta del **03/01/1998 SE CAMBIÓ**

LA JUNTA DIRECTIVA Y SE REVOCÓ DICHO PODER, que fue cancelado

con **RECIBO 655767 Y OBRA EN EL LEGAJOE-00222033 DONDE SE INSCRIBE LA REVOCATORIA DE PODER DEL 17 DE AGOSTO DE 1998; Y** SABIENDO DE LA INSCRIPCIÓN, DE MALA FE, EL **APODERADO VÍCTOR HUGO SALAS MIRANDA EL 20 DE AGOSTO DE 1998; (TRES DÍAS DESPUÉS DE INSCRITA LA REVOCATORIA DE PODER), OTORGÓ COMPRAVENTA A FAVOR JOSÉ AMÉRICO DURÁN ABARCA, teniendo** conocimiento que su poder había sido revocado y a su vez este COMPRADOR, **sabiendo que SU COMPRA ERA INEFICAZ, EL 02/10/1998;** otorgó COMPRAVENTA A FAVOR DE **PROMOCIONES E INVERSIONES ARAUJO E.I.R. LTDA. "PAPAYA",** por lo que, debe declarar el **mejor derecho de propiedad a favor de la Asociación de Vivienda FORJA.**

3.3.4. SOBRE LAS FECHAS DE TRANSFERENCIAS POR COMPRA VENTA DE LA PARTE "A" DEL PREDIO DE 197 171.00 M2:

En la Escritura Pública de COMPRAVENTA **OTORGADA POR LA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA FORJA A FAVOR DE DON JOSÉ AMÉRICO DURÁN ABARCA,** fue otorgada por **el MANDATARIO VÍCTOR HUGO SALAS MIRANDA,** con poder otorgado el 03 de junio de 1997 e inscrito en la ficha número 2631 del Libro de Asociaciones del Registro de Personas Jurídicas de Arequipa; y consta que LA **MINUTA SE OTORGÓ EL 20 DE AGOSTO DE 1998:** mientras que **LA MINUTA DE LA COMPRAVENTA** otorgada por **JOSÉ AMÉRICO DURÁN ABARCA** a favor de la **COMPRADORA LA EMPRESA "PROMOCIONES E INVERSIONES ARAUJO E.I.R. Ltda. "PAPAYA" FUE OTORGADA EL 02 DE SETIEMBRE DE 1998; es** decir, que el inmueble sub materia, estuvo **en propiedad de JOSÉ AMÉRICO DURÁN ABARCA, SOLO POR 13 DÍAS,** lo que evidentemente nos demuestra, que LA COMPRAVENTA NO SE CONFIGURÓ, PORQUE**, NO SE HA PAGADO EL PRECIO DE LOS US$/. 45, 000.00 (CUARENTA Y CINCO MIL DÓLARES AMERICANOS),** y sabiendo que por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador, y éste a pagar su precio en dinero; al no haberse pagado el precio, dicha COMPRAVENTA ES NULA DE PLENO DERECHO, porque la determinación del precio se dejó al arbitrio de una de las partes, en este caso, **el precio solamente se fijó y no se pagó.**

4.- FUNDAMENTOS DE DERECHO:

4.1. AMPARO PROCESAL: Que la demanda del proceso de conocimiento tiene amparo legal en el Art. 475 del Código Procesal Civil.

4.2. AMPARO SUSTANTIVO:

4.2.1. Art. 923 del C.C. donde describe la noción de propiedad, DICE: "***Noción de propiedad: Art. 923.- La*** *propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien.* ***Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de ley".*** Es decir, que la propiedad no solamente se ampara en el derecho de compraventa, sino que **debe considerarse el interés social, y** con el MEJOR DERECHO

DE PROPIEDAD, surte efectos, contra de cualquier otra transferencia, aun cuando se ampara en los Registros Públicos, porque nuestra compraventa, se ha configurado y pagado el precio; mientras que la compraventa a favor de la demandada Empresa PAPAYA E.I.R. Ltda. **al no haberse pagado el precio, dicha transferencia es NULA DE PLENO DERECHO.**

4.2.2. Art. 1529 del C.C.: LA COMPRAVENTA: DEFINICIÓN: «Por *la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero".* Que mi representada ha comprado el terreno y PAGÓ EL PRECIO que es un requisito estructural para que se configure la compraventa, y sobre el que EXISTE LA PUBLICIDAD REGISTRAL, PORQUE EL ÁREA DEL TERRENO EN SU INTEGRIDAD ESTÁ REGISTRADO EN LOS REGISTROS PÚBLICOS, y habiéndose pagado el precio de la compraventa, prevalece, contra cualquier otro supuesto derecho de propiedad, porque TENEMOS MEJOR DERECHO, ya que se ha probado que **los cuarenta y cinco mil dólares del precio de transferencia a favor de PAPAYA EIR Ltda. NO FUERON CANCELADOS.**

4.2.3. APLICACIÓN DEL ART. 1543° DEL C.C.: QUE LITERALMENTE DICE: *"La compraventa es nula cuando la determinación del precio se deja al arbitrio de una de las partes".* En el caso de la COMPRAVENTA a favor «**PROMOCIONES E INVERSIONES ARAUJO E.I.R. Ltda. «PAPAYA"** es **NULA DE PLENO DERECHO, PORQUE** NO **SE PAGÓ EL PRECIO PACTADO DE US$/. 45,000.00 (CUARENTA Y CINCO MIL DÓLARES),** PORQUE SOLO FUE ACUERDO SIMULADO ENTRE EL VENDEDOR **JOSÉ AMÉRICO DURAN ABARCA** a favor del **SUPUESTO COMPRADOR: LA EMPRESA PAPAYA E.I.R. Ltda.** por lo que, NO SE PAGÓ EL PRECIO, **Y TANTO EL VENDEDOR, así como el COMPRADOR, SABÍAN DE ESTA SIMULACIÓN, SOLAMENTE CON EL ÁNIMO DE LOGRAR VENTAJA, EN PERJUICIO DE LOS ASOCIADOS DE LA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA "FORJA".** QUE, HASTA LA FECHA, NO HEMOS PODIDO TITULARNOS.

4.2.5. SOBRE EL CONOCIMIENTO VÍCTOR HUGO SALAS MIRANDA DEL PODER OTORGADO POR LA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA "FORJA" A FAVOR DEL MISMO APODERADO: Que, el poder a favor de Víctor Hugo Salas Miranda, con facultad **de disposición, ha sido OTORGADO EL 30 DE MAYO DE 1997;** CON INTERVENCIÓN DEL MISMO APODERADO, VÍCTOR HUGO SALAS MIRANDA, **QUIEN ERA ASOCIADO DE LA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA "FORJA",** por lo que, **DICHO APODERADO, HA SABIDO DE LA REVOCATORIA DE SU PODER, DESDE LA FECHA DE LA ASAMBLEA DE REVOCATORIA,** Y SABIENDO QUE YA NO TENÍA FACULTAD DE VENDER, HIZO LA TRANSFERENCIA A PAPAYA EIR Ltda. **para lo que, demoró la INSCRIPCIÓN REGISTRAL, SABIENDO QUE YA NO TENÍA FACULTAD,** PORQUE SIENDO UN ASOCIADO MÁS, TENÍA CONOCIMIENTO DE DICHA REVOCATORIA, por lo que, precisamos que **UNA COSA ES EL ACTO JURÍDICO Y OTRA EL DOCUMENTO QUE LO CONTIENE,** EN ESTE CASO,

EL ACTO JURÍDICO DE REVOCATORIA HA SIDO ACORDADO EN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DEL 03 DE ENERO DE 1998; PERO LA INSCRIPCIÓN FUE DEL **01 DE JUNIO DE 1998;** SIENDO LA COMPRA VENTA A FAVOR DE PAPAYA, FUE DEL **20 DE AGOSTO DE 1998;** por lo que, **aun cuando no estaba inscrita la REVOCATORIA, ERA DE PLENO CONOCIMIENTO DEL REVOCADO,** porque como ASOCIADO, SABÍA DE TODOS LOS ACTOS JURÍDICOS CELEBRADOS POR ASOCIACIÓN FORJA.

5. - MONTO DEL PETITORIO:

5.1. No existe monto por tratarse de pretensiones declarativas de derechos.

6. - VÍA PROCESAL:

6.1. La pretensión demandada debe tramitarse en proceso de conocimiento.

7. - MEDIOS PROBATORIOS:

7.1. COPIA LITERAL DEL TÍTULO ARCHIVADO N° 267055 DE LA GERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE: DONDE OBRA INSCRITA EN EL **ASIENTO 2.-** ***"MODIFICACIÓN:*** *Del inmueble inscrito en esta ficha se ha independizado el* ***área de 1 740 479 m2. (un millón setecientos sesenta mil cuatrocientos setenta y nueve metros cuadrados cero decímetros cuadrados).*** *Corren inscritos a favor de su misma propietaria en ficha 352992****; de*** *manera que el inscrito en esta* ***Ficha ha quedado reducido a la extensión superficial de 197 171. 00 m2. (Ciento noventa y siete mil ciento setenta y un metros cuadrados cero decímetros cuadrados) y se la ha DENOMINADO PARTE "A",*** Y QUE A LA FECHA SE ENCUENTRA **INSCRITA EN EL LEG. E- 267055. DEL 05 DE ENERO 1990. QUE AHORA CORRESPONDE AL CERTIFICADO LITERAL DE PREDIOS DE LA PARTIDA N° 04008709.** DONDE OBRA **INSCRITA LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD A FAVOR DE LA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA "FORJA",** que es la demandante.

Obra también: EL OFICIO **10-89-AVO, DIRIGIDA** POR EL PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA FORJA CÉSAR **MALPICA C.** que hace llegar la **Subdivisión, Modificación e independización del Área A= 197, 171 m2. Obra también:** la INDEPENDIZACIÓN Y DESMEMBRACIÓN SOLICITADA que queda reducida al área de **197, 171 m2. Con los linderos y medidas perimétricas,** presentada el **03 DE ENERO DE 1990.**
Obra también: El **Oficio N° 1901-89,** que remite el **ALCALDE LUÍS CÁCERES VELÁSQUEZ AL JEFE DE REGISTROS PÚBLICOS, ADJUNTO CON CUATRO PLANOS DE LA SUBDIVISIÓN PARTE "A" y PARTE "B".**
PRUEBA: La transferencia de propiedad de la Municipalidad Provincial de Arequipa, a favor de la Asociación de Vivienda FORJA y de la modificación de área denominada PARTE "A".

7.2. COPLA LITERAL DEL TÍTULO ARCHIVADO N° 232186 DE FECHA 21 DE

AGOSTO DEL AÑO 1998: EXPEDIDA POR LA GERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE: DONDE OBRA A **ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 916 DE COMPRA-VENTA OTORGADA POR LA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA FORJA A FAVOR DE DON AMÉRICO DURÁN ABARCA:** Otorgada el **20 DE AGOSTO DE 1998,** donde la Asociación FORJA, por intermedio del mandatario **VÍCTOR HUGO SALAS MIRANDA, cuyo** poder **había sido R E V O C A D O ,** otorga COMPRA VENTA A FAVOR DE DON **JOSÉ AMÉRICO DURÁN ABARCA;** quien había venido de la ciudad de LIMA, y estaba de tránsito **por Arequipa, "*alojado en la habitación 302 del Hostal Premier de Arequipa", quien* "COMPRA" por** intermedio de **Víctor Hugo Salas Miranda, el lote de terreno eriazo denominado "PARTE A"** de **197 171, 000 m2.** Inscrita en la **Ficha N° 352978 del Registro de la Propiedad Inmueble de Arequipa.** ESTA SUPUESTA COMPRA VENTA SE HACE CON LA INTERVENCIÓN DEL **APODERADO VÍCTOR HUGO SALAS MIRANDA, POR LA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA "FORJA"; transfiere** el Terreno PARTE "A" a favor del **COMPRADOR JOSÉ AMÉRICO DURÁN ABARCA, POR** EL PRECIO DE S/**. 98 585, 50 (NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO CON 50/100 NUEVOS SOLES), precio que NUNCA fue pagado a favor del mandatario de Asociación de Vivienda "FORJA", quien** falsamente dice: ***"precio que la Asociación declara tenerlo recibido a entera satisfacción".*** DE OTRO LADO, EL SUPUESTO COMPRADOR **JOSÉ AMÉRICO DURÁN ABARCA, TAMBIÉN** FALSAMENTE **DICE: "***Por su parte el* ***comprador declara estar en posesión del predio,*** *también a su satisfacción".* **QUE CONTRADICE LA INTRODUCCIÓN DE LA ESCRITURA, DONDE EN LAS CALIDADES DEL COMPRADOR** DICE: ***"JOSÉ AMÉRICO DURÁN ABARCA, artesano, procede por si, domiciliado*** *en la casa signada con el número 237 con frente al jirón Luís Agurto de la Urbanización Elio de la ciudad, Distrito, Provincia y Departamento de Lima, de* ***tránsito por esta ciudad, alojado en la habitación 302 del Hostal Premier".*** EVIDENCIA, QUE NO TENÍA POSESIÓN DEL PREDIO QUE COMPRABA.

7.3. COPIA LEGALIZADA DEL TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA

TRECE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS: DE COMPRAVENTA: Que celebran COMO **VENDEDOR: JOSÉ AMÉRICO DURÁN ABARCA,** con domicilio en Lima, de **tránsito por esta ciudad de AREQUIPA; de** otra parte, la **COMPRADORA: EMPRESA PROMOCIONES E INVERSIONES ARAUJO E.I.R. Ltda.-PAPAYA",** representada por ANDRÉS CORSINO ARAUJO ROJAS; **OTORGADO EL 08/OCT./1998;** sin embargo, **LA MINUTA DONDE SE OTORGA EL ACTO JURÍDICO ES DEL 02/SET./1998; Y QUE JOSÉ AMÉRICO DURÁN ABARCA, HABÍA COMPRADO EL 20 DE AGOSTO DE 1998, solamente** con **13 DÍAS DESPUÉS DE SU COMPRA, lo** que evidencia, QUE LA COMPRA DEL 20 DE AGOSTO DE 1998; Y LUEGO LA VENTA DEL TERRENO DEL **02 DE SETIEMBRE DE 1998; SON ACTOS SIMULADOS PARA LOGRAR BENEFICIO EN PERJUICIO DE LOS ASOCIADOS.**

7.4. COPIA LITERAL DEL TÍTULO ARCHIVADO N° 265313 DE FECHA 23 DE NOVIEMBRE DEL 1989: EXPEDIDA POR LA GERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE: DONDE CONSTA LA DESMEMBRACIÓN Y MODIFICACIÓN DE ÁREA, en mérito a las RESOLUCIONES MUNICIPALES N° 2816 **y a los documentos que adjuntamos: Oficio N° 1729-89 CPA,** Esquema de la Desmembración solicitada, Certificado de Conversión de hectáreas a metros del 1989 octubre 27. Con la DESMEMBRACIÓN Y MODIFICACIÓN **DEL ÁREA DE LA RESERVA A FAVOR DE LA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA "FORJA",** firmando por el ALCALDE LUÍS CÁCERES VELÁSQUEZ.

CON EL INFORME TÉCNICO # 573: Donde se informa que en el Expediente 1360, *seguido por los representantes de la Asociación de Vivienda "FORJA" tiene una* ***extensión superficial de 350 Hás.*** *ubicado en el Sector denominado "****LAS CABRERÍAS" distrito*** *de Cayma; Provincia - Región Arequipa.* ***LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL PRIMERA DE DOMINIO, SE HALLA REGISTRADO EN LA FICHA 352951 a favor del Concejo Provincial, con un área de 350 Hás. "EL LOTE DE TERRENO SE HALLA UBICADO DENTRO DE LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA".***

TAMBIÉN CONSTA LA HOJA **RESUMEN (HR) DE LA DECLARACIÓN JURADA DEL IMPUESTO AL VALOR DEL PATRIMONIO PREDIAL (AUTOAVALÚO) DE 1989, pagados** por Municipalidad Provincial de Arequipa.

COPIA LITERAL DEL TÍTULO ARCHIVADO N° 262916 DE FECHA 16 DE OCTUBRE DE 1989: EXPEDIDA POR LA GERENCIA DE PERSONAS JURÍDICAS: DONDE OBRA A **ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCIÓN Y ESTATUTO DE LA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA DENOMINADA "FORJA", y** en la parte final consta: *"Registrada la inscripción de Constitución de Asociación en la Ficha N° 2631 del Registro de Personas Jurídicas.* ***Arequipa 12 de octubre de 1989".***

PRUEBA: La fecha de constitución e inscripción registral de la Asociación de Vivienda "FORJA".

COPIA LITERAL DEL TÍTULO ARCHIVADO N° 267843 DE FECHA 11 DE ENERO DE 1990: EXPEDIDA POR LA GERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE: DONDE OBRA LA **ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO DOS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS:** ***ESCRITURA DE CANCELACIÓN DE PRECIO QUE OTORGA LA MUNICIPALIDAD DE AREQUIPA A FAVOR DE LA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA "FORJA":*** Otorgada el **26/DIC./1989.** Por el alcalde de Arequipa Luís Cáceres Velásquez y César Malpica Crivillero, en representación de la Asociación de Vivienda "FORJA" Donde consta la CANCELACIÓN DEL PRECIO de la compraventa celebrada el **07/SET/1989, DE I/. 1*927, 650.00** que los compradores **cancelaron con el RECIBO N° 10495,** con lo que QUEDA PERFECCIONADA LA VENTA A FAVOR DE LA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA "FORJA". Habiéndose registrado la **cancelación del saldo del precio en la FICHA N° 352978, RUBRO e) Asiento N° 1 del Registro de Propiedad.** CON LO QUE SE DEMUESTRA QUE LA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA FORJA, HA CANCELADO SU COMPRA.

COPIA LITERAL DEL TÍTULO ARCHIVADO <u>LEG. E-262916</u> DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS: Donde consta la CONSTITUCIÓN DE LA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA "FORJA", **donde en el ASIENTO 6:** Consta que por Escritura Pública del **18/Oct/1996, <u>REVOCAN</u>** el poder conferido a los SEÑORES: VÍCTOR HUGO SALAS MIRANDA y JORGE SALAS MIRANDA; **INSCRITO EN EL LEGAJO: E - 00134026, AREQUIPA, 28 DE OCTUBRE DE 1996.** También en el asiento **9.** Consta que RETIRAN **EL PODER** otorgado a favor de VÍCTOR HUGO SALAS MIRANDA, porque la nueva junta directiva nombrada será la que nombre apoderado, y **que dicha directiva se nombró en ASAMBLEA GENERAL DEL 03/ENE/1998; SE REVOCÓ EL PODEER A FAVOR DE VÍCTOR HUGO SALAS MIRANDA;** <u>QUE ESTE APODERADO HA TENIDO PLENO CONOCIMIENTO DE LA **REVOCATORIA, PORQUE ERA ASOCIADO** DE NUESTRA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA **"FORJA".**</u>

DICHO LEGAJO, AHORA ESTÁ INSCRITO EN LA PARTIDA N° 01066730 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS.

COPIA LITERAL DEL TÍTULO ARCHIVADO N° 261325 DE FECHA 12 DE SETIEMBRE DEL AÑO 1989: EXPEDIDA POR LA GERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE: CON LA **<u>ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO DOS MIL CIENTO TRECE</u>: "DE *ADJUDICACIÓN QUE OTORGA EL CONCEJO PROVINCIAL DE AREQUIPA A FAVOR DEL SEÑOR CÉSAR MALPICA CRIVILLERO EN REPRESENTACIÓN DE LA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA "FORJA".* EXPEDIDA EL 07/SET/1989.**
EN CUYA CLÁUSULA **SEGUNDO, DICE: "***Conforme a los fundamentos de la Resolución antes indicada se otorga en VENTA EL TERRENO DESCRITO EN LA CLÁUSULA PRIMERA EN LA* ***SUMA DE I/. 1 '957, 650. 00 (UN MILLÓN NOVECIENTOS CINCUENTA Y SITE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA INTIS),*** *LOS QUE SE ABONARÁN EL 20% A LOS SEIS MESES DE LA SUSCRIPCIÓN DE LA PRESENTE MINUTA DE VENTA Y EL SALDO EN LOS SUBSIGUIENTES SEIS MESES, PARA LO QUE SE FIRMARÁ LA CORRESPONDIENTE CAMBIAL"* **QUE LUEGO DE CANCELADO EL PRECIO, SE OTORGÓ LA ESCRITURA PÚBLICA DE CANCELACIÓN DEL PRECIO.**
<u>CERTIFICADO DE VIGENCIA</u>: Donde CERTIFICA: *"Que en la PARTIDA ELECTRÓNICA N° 01066730 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Arequipa, consta registrado y vigente el* ***nombramiento*** *a favor de FLORES QUISPE, VIDAL, identificado con DNI. N° 01857850".* **CARGO POR EL PERIODO 01 DE AGOSTO 2021 Y CONCLUIRÁ EL 31 DE JULIO DE 2024;** con lo que se **ACREDITA LA LEGITIMIDAD PARA OBRAR.**

<u>TESTIMONIO LEGALIZADO DEL REGISTRO DE PROTESTO</u>: Solicitado por: VÍCTOR HUGO SALAS MIRANDA, en contra de **ANDRÉS CORSINO ARAUJO ROJAS ROJAS:** DICE: "*En la ciudad de Arequipa, a los cinco días del mes de abril de mil novecientos noventa y nueve, siendo las diecisiete horas me constituí en: Jorge Chávez N° 312, Cercado, para requerir a: ANDRÉS CORSINO ARAUJO ROJAS FOJAS,* ***<u>POR EL PAGO DE LA LETRA DE</u>***

CAMBIO POR LA SUMA DE US$ 42,000.00 DÓLARES AMERICANOS; *habiendo sido recepcionado por una persona, quien no se identificó y expuso que avisará al obligado y no firmó, con cuya* ***respuesta se dio por realizado el protesto, HACIENDO*** *PRESENTE QUE EL DOCUMENTO PROTESTADO SERÁ RETENIDO EN ESTA NOTARÍA HASTA LAS DIECINUEVE HORAS DEL DÍA DE HOY, EN QUE PODRÁ SER PAGADO.* ***TRANSCRIPCIÓN LITERAL DEL TÍTULO:*** *NÚMERO DE LETRA. ====== REF. DEL GIRADOR. ====== LUGAR DE GIRO: AREQUIPA. - FECHA DE DIRO. - AÑO: 98, MES: 10, DÍA: 02.- FECHA DE VENCIMIENTO. - AÑO: 99, MES: 03, DÍA: 31.- MONEDA E* ***IMPORTE: $ 42,000.00 POR*** *ESTA LETRA DE CAMBIO, SE SERVIRÁ PAGAR A LA ORDEN DE:* ***VÍCTOR HUGO SALAS MIRANDA, LA*** *CANTIDAD DE CUARENTIDOS* ***MIL DÓLARES AMERICANOS. . .”*** CON LO QUE SE EVIDENCIA, QUE NO SE HA PAGADO EL PRECIO DE LA COMPRA VENTA A FAVOR DE PROMOCIONES E INVERSIONES ARAUJO.

SE ADJUNTA COPIA DE LA LETRA DE CAMBIO Y DEL AVISO DE PROTESTO N° 0127 DIRIGIDA A ANDRÉS CORSINO ARAUJO ROJAS.

7.5. PLANO DE UBICACIÓN, PERIMÉTRICO Y TOPOGRÁFICO: Del terreno de propiedad de la ASOCIACIÓN DE VIVIENDA “FORJA”, que han pretendido transferir por malos directivos y en beneficio propio, perjudicando a los asociados, PERO QUE A LA FECHA DEBERÁ DE DECLARARSE EL MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD, CONTRA LOS ACTOS FRAUDULENTOS Y DOLOSOS DE LOS DEMANDADOS.

7.6. COPIA DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE PODER QUE OTORGA LA ASOCIACIÓN FORJA A FAVOR DE DON VÍCTOR HUGO SALAS MIRANDA:

Expedida el 03**/JUN/1997; CON** FACULTADES DE DISPOSICIÓN, otorgado por **LIMBERT ENRIQUE HUAMÁN ALARCÓN; DÁMASO HERNÁN AMÉSQUITA REVILLA y ERICK LUÍS PINTO CÁCERES;** INSERTO. El acta de Asamblea General de Asociación de Vivienda “FORJA”, LUEGO CONSTA LA OBSERVACIÓN, para que firmen los 28 **socios, y consta en la** ASAMBLEA GENERAL DEL **30 DE MAYO DE 1997, QUE INTERVIENE COMO ASOCIADO DON VÍCTOR HUGO SALAS MIRANDA, EN EL PODER QUE SE OTORGA PARA EL MISMO,** LO QUE NOS DEMUESTRA QUE EL APODERADO, **TENÍA CONOCIMIENTO DEL PODER Y REVOCATORIA EN SU CONTRA,** NO SIENDO NECESARIO NOTIFICARLO PERSONALMENTE.

Por estos fundamentos y medios probatorios ofrecidos, SOLICITO**:** QUE SE CALIFIQUE LA DEMANDA Y SE ADMITA A TRÁMITE, CORRIÉNDOSE EL TRASLADO CONFORME A LEY.

POR LO EXPUESTO:

Sírvase Usted, Señor Juez, calificar la demanda y admitirla a trámite conforme a ley.

1er, OTROSÍ, Considerando que los demandados tienen por costumbre

entrampar los procesos judiciales y que tienen sus escrituras públicas de compraventa, y luego de interpuesta o admitida la demanda, pueden hacer distintas transferencias que podría ocasionar mayores daños a la demandante o hacer diversos actos que perjudican, es necesario que previamente se inscriba la demanda en el Registro de la Propiedad Inmueble, para garantizar la eficacia procesal de la demanda, es necesario la reserva de la notificación hasta que la MEDIDA CAUTELAR de anotación de la demanda, se inscriba en los Registros Públicos, por lo que **SOLICITAMOS:** QUE SE RESERVE LA NOTIFICACIÓN DE LA DEMANDA POR TREINTA DÍAS, HASTA QUE SE EJECUTE LA MEDIDA CAUTELAR DE ANOTACIÓN DE LA DEMANDA EN LOS REGISTROS PÚBLICOS.

2do. OTROSÍ. - REPRESENTACIÓN JUDICIAL POR ABOGADO: Que conforme a lo dispuesto en el Art. 80 del Código Procesal Civil, siendo la demanda el primer escrito otorgamos al Abogado Francisco Pajuelo Castañeda las facultades generales de representación del Art. 74 del C.P.C. señalando el domicilio descrito en la introducción de esta demanda y de estar instruidos de la representación o delegación que se otorga y los alcances de esta representación a favor de nuestro abogado, lo que **SOLICITAMOS:** QUE SE SIRVA TENER PRESENTE.

3er. OTROSÍ Que, para formar el cuadernillo separado de medida cautelar, es necesario que se me expida copias de la demanda, anexos y el auto admisorio, por lo que **SOLICITAMOS:** QUE SE NOS EXPIDA COPIAS DE LA DEMANDA AUTO ADMISORIO Y TODOS LOS ANEXOS ADJUNTADOS.
ANEXOS:

1-A.- Copia del DNI. Del representante de la demandante

l.-B.-Copia literal de título archivado 267055 de Gerencia De Propiedad Inmueble. 1—C.- Copia literal de título archivado 232186 de 21 de agosto del año 1998.
1-D.- Copia legalizada del testimonio de escritura pública de compraventa 13396. 1-E.- Copia literal de título archivado 265313 de fecha 23 de noviembre del 1989. 1-F.- Copia Literal Del Título Archivado N° 262916 del 16 De octubre De 1989. 1-G.- Copia literal del título archivado N° 267843 de fecha 11 de enero de 1990.
1-H.- Copia literal de título archivado Leg. E-262916 registro de personas jurídicas I-I.- Copia literal de título archivado 261325 de fecha 12 de setiembre de 1989.
1-J.- CERTIFICADO DE VIGENCIA de la PARTIDA ELECTRÓNICA N° 01066730.

1-K.- Testimonio legalizado de registro de protesto por: Víctor Hugo Salas Miranda. 1-L.- PLANO DE UBICACIÓN, PERIMÉTRICO Y TOPOGRÁFICO.
1-M.- Copia de escritura de poder otorga la Asociación FORJA a Víctor Hugo Salas. 1-N.-Recibo del pago del arancel judicial por ofrecimiento de pruebas.
1-Ñ.- Dos recibos de pagos de aranceles por notificación judicial.

Arequipa,